



1944

Decretos Regulando el Precio de los Alquileres y la Permanencia del Inquilino en el Local Arrendado: Suplemento

Mario Díaz Cruz

Follow this and additional works at: <https://ecollections.law.fiu.edu/diaz-cruz-index>



Part of the [Comparative and Foreign Law Commons](#), [Legislation Commons](#), and the [Other Law Commons](#)

Repository Citation

Díaz Cruz, Mario, "Decretos Regulando el Precio de los Alquileres y la Permanencia del Inquilino en el Local Arrendado: Suplemento" (1944). *Index of Cuban Law and Jurisprudence / Índice a la Legislación y Jurisprudencia Cubana*. 26.

<https://ecollections.law.fiu.edu/diaz-cruz-index/26>

This Book is brought to you for free and open access by the Mario Diaz Cruz Collection at eCollections. It has been accepted for inclusion in Index of Cuban Law and Jurisprudence / Índice a la Legislación y Jurisprudencia Cubana by an authorized administrator of eCollections. For more information, please contact lisdavis@fiu.edu.

Director:

PROF. MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ ABREU

Decretos

804 - mayo 28 - 1944
1155 - abril 29 - 1944

Decretos regulando el precio de los
alquileres y la permanencia del
inquilino en el local arrendado.

SUPLEMENTO

DEPOSITO Y DISTRIBUCION:

INDUSTRIA NO. 274 • TELEFONO A-8183

LA HABANA, CUBA

1944

**Suscríbase a la Revista "AVANCE LEGISLATIVO"
y recibirá semanalmente toda la
legislación sobre estas materias.**

CAPITULO I

Medidas de Carácter General.—Junta de Economía de Guerra y Comisión Nacional para el Estudio de la Post-Guerra.

CAPITULO II

Política de Precios en General.—Artículos y Productos Alimenticios de uso Doméstico y los Anexos a su Comercio.

CAPITULO III

Comercio de las Medicinas y sus Anexos.

CAPITULO IV

Artículos de uso Industrial.—Agricultura en General.—Azúcar, Café y Tabaco.—Cueros y Pielés.—Alimentos para Animales.

CAPITULO V

Artículos de Vestir, Sedería, Quincallería, Calzado y los Similares de uso Personal y del Lecto.

CAPITULO VI

Artículos de Hierro y Acero.—Materiales de Construcción e Instalación Eléctrica en General.—Artículos de Ferretería y demás Similares.

CAPITULO VII

Gomas y Cámaras Nuevas y de Uso y sus Anexos.

CAPITULO VIII

Combustibles en General.

CAPITULO IX

Alquileres.—Materia Judicial e Interpretaciones Legales.

CAPITULO X

Artículos, Materiales y Productos Sometidos a Régimen de Control de Importación, Exportación y Reexportación.

CAPITULO XI

Tráfico y Transporte Marítimo, Terrestre y Aéreo.—Otros Servicios Públicos.

CAPITULO XII

Miscelánea.

CAPITULO XIII

Política Reguladora de Precios, Producción y Abastecimiento de Artículos Esenciales de los Países del Continente Americano Relacionada con la Cubana.

DIRECTOR:

PROF. MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ ABREU

**INDUSTRIA No. 274 ♦ TELEFONO A-8183
LA HABANA**

Regula el Precio Máximo de los Arrendamientos de Fincas Urbanas

DECRETO No. 804 DE MARZO 28 DE 1944, publicado en la Gaceta Oficial No. 169, del día 29 del mismo mes y año. Tomo VI, pág. 4961.

Declara de primera necesidad el uso o disfrute de las casas y locales destinadas a habitación, oficina, establecimientos industriales y comerciales, o de arte u oficio, etc. Establece como precio máximo del arrendamiento de las casas y locales el que regía en cada caso el 29 de marzo de 1944. Otras disposiciones.

POR CUANTO: El precio legal de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas establecido por el Capítulo I de la Ley de 23 de marzo de 1939, cesará de regir a partir del 29 de marzo de 1944, a virtud de lo dispuesto en la Ley número 4, de 26 de marzo de 1943, publicada en la GACETA OFICIAL del día 29 de dicho mes y año.

POR CUANTO: Es obligación del Gobierno velar por el bienestar del pueblo, evitando los sufrimientos y consecuencias graves que un aumento desproporcionado del costo de la vida habría de producir a sectores de nuestra población, con ingresos limitados por concepto de sueldos y salarios.

POR CUANTO: La alteración o modificación del presupuesto familiar determinado por el aumento del costo de la habitación, habría de influir perjudicialmente en el nivel de vida de la población cubana, en especial de los trabajadores y empleados.

POR CUANTO: En el Acuerdo-Ley número 5, de 20 de enero de 1942, se estableció que el carácter excepcional del conflicto bélico en que Cuba se vé envuelta, afecta de modo fundamental el desenvolvimiento de las relaciones económicas de toda índole, y representa para nuestro país la necesidad de un replanteamiento de todas las actividades de la producción y el consumo, a las cuales se halla íntimamente ligado el precio de la habitación.

POR CUANTO: El propio Acuerdo-Ley número 5 de 1942, impone al Gobierno de la República la responsabilidad de asegurar la subsistencia y el debido abastecimiento del pueblo, debiendo para ello asegurar todos los medios propios a esos fines, estableciendo normas legales que encaucen la producción y el consumo sobre las bases de la máxima utilidad y beneficio de la colectividad.

POR CUANTO: El Acuerdo-Ley número 5 de 1942 autoriza al Presidente de la República para regimentar tanto el precio de los artículos

de primera necesidad como los de servicios y salarios, y es evidente que en el régimen del control de precios debe entenderse incluido necesariamente el precio de la habitación, que constituye un porcentaje importante del costo de vida e influye poderosamente en el precio del sueldo o salario, y éste, a su vez, se halla íntimamente ligado al costo de producción y al de los artículos de consumo, al extremo que sería imposible regular el precio de éstos sin reglamentar el de los arrendamientos de casas y locales.

POR CUANTO: Debido a las condiciones de guerra que existen por exceso de población flotante, tanto en la ciudad de La Habana como en otros Municipios de la República, existen muy pocas casas desocupadas y no es fácil al Estado lograr nuevos locales a donde trasladar las Escuelas y otras oficinas del mismo que están rindiendo un servicio social o económico que influye notablemente en el mantenimiento del ritmo vital de la Nación.

POR CUANTO: El libre juego de la ley de la oferta y la demanda presupone una situación normal y no puede, por consiguiente, regir mientras dure el estado de guerra, durante el cual es deber del Gobierno intervenir para evitar el alza injustificada de los precios de los arrendamientos, como medio de proteger adecuadamente los intereses legítimos de las clases consumidoras, dado que el precio de las viviendas, tanto las de los obreros como las del personal y de los locales dedicados a las industrias, se refleja necesariamente en el costo de producción de los artículos de consumo, y en definitiva porque no es posible la coordinación en una política de precios sin la regulación simultánea de todos los factores de la producción.

POR TANTO: En uso de las facultades que me están conferidas por los Acuerdos-Leyes números 5 y 6 de 20 de enero, el número 9 de 4 de febrero, y los números 11, 12 y 13 de 5 de febrero, todos de 1942, a propuesta del Ministro de Estado, oído el parecer del Ministro de Justicia, por recomendación de la Junta de Economía de Guerra, y asistido del Consejo de Ministros,

Resuelvo:

ARTICULO I.—Mientras dure el actual estado de guerra y el Congreso no decida otra cosa, se declara de primera necesidad el uso o disfrute de las casas y locales destinados a habitación, oficina, establecimientos industriales y comerciales, o de arte u oficio, y cualesquiera dependencias del Estado, la Provincia, el Municipio u organismos autónomos, cedidos con dichos fines en arrendamiento o por otro título lucrativo, y sujeto el precio de sus alquileres a las disposiciones de este Decreto.

ARTICULO II.—Se establece como precio máximo del arrendamiento de las casas y locales a que se refiere el Artículo anterior, el que rige en cada caso el 29 de marzo de 1944, de acuerdo con la legislación vigente en dicha fecha, y en el caso de los edificios construidos al amparo de la Ley de 23 de marzo de 1939, el precio máximo será el que estuvieren devengando el referido 29 de marzo de 1944.

ARTICULO III.—El precio máximo de los arrendamientos de fincas urbanas fijado por el Artículo anterior, no podrá ser elevado más de una vez cada doce meses, aún cuando variase la persona del inquilino, entendiéndose que la primera alza no podrá producirse hasta después de transcurrido un año de la vigencia de este Decreto. Tampoco podrá ser elevado dicho precio en más del diez por ciento del importe fijado por el Artículo anterior en cada período de doce meses.

ARTICULO IV.—Los dueños o arrendatarios de las casas y locales a que se refiere el Artículo I de este Decreto que, a partir de la vigencia del mismo, acreditasen legalmente haber realizado en dichos locales obras útiles o necesarias de reparación o reedificación, podrán elevar el precio global del arrendamiento en una cantidad que no excederá del seis por ciento anual del valor de las obras efectuadas, entendiéndose que dicho encarecimiento deberá distribuirse a prorrata entre los locales de que se componga el edificio afectado.

ARTICULO V.—Cuando en el precio del arrendamiento que rigiere en 29 de marzo de 1944, hubieren estado incluidos determinados suministros y servicios prestados por el arrendador al inquilino, no será permitido suspender dichos servicios ni exigir su importe independientemente de la renta. *

Quando en la expresada fecha de 29 de marzo de 1944, el arrendador estuviere percibiendo separadamente el importe de los suministros y servicios que prestare al arrendatario, podrá continuar efectuando dichos cobros, pero en ningún caso podrá exceder de los que dichos servicios y suministros costaren al arrendador.

Se entiende por suministros y servicios, los de luz, electricidad, gas, agua, limpieza y otros análogos.

ARTICULO VI.—Si el arrendamiento fuere respecto de bienes no arrendados en 29 de marzo de 1944, el precio máximo será igual al de la renta menor de la fecha más próxima anterior o posterior a la expresada. En caso de duda, se tendrá por precio máximo el de la renta con que estuviere amillorada la casa el día 29 de marzo de 1944. *

ARTICULO VII.—En los casos de subarrendamiento el precio máximo se aplicará, tanto en beneficio del arrendatario principal como del subarrendatario.

ARTICULO VIII.—Dentro de los 30 días siguientes a la vigencia de este Decreto, los Alcaldes Municipales están obligados a remitir a la Oficina de Regulación de Precios y Abastecimiento una relación certificada del alquiler en que se hallen declaradas las casas y locales arrendados en su Término Municipal, y dentro de los treinta días de presentarse alguna modificación, enviarán igual certificación.

La Oficina de Regulación de Precios y Abastecimiento dictará las instrucciones que sean necesarias para el efectivo cumplimiento de esta obligación.

ARTICULO IX.—El precio regulado por este Decreto garantiza al

arrendatario o subarrendatario su permanencia en el local arrendado en tanto lo satisfaga en los vencimientos señalados por los respectivos contratos, excepto en los casos siguientes:

a) Cuando el propietario necesite el local arrendado para vivienda suya o de sus ascendientes o descendientes o para establecer en él su propia industria ejercida por ellos mismos.

En estos casos deberá participarlo al arrendatario con dos meses de tiempo si se trata de viviendas, y con cuatro meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

b) Cuando el arrendador dueño del inmueble arrendado lo reclame para reedificarlo.

c) Cuando el Estado, la Provincia o el Municipio necesiten ocupar sus propios bienes para ejecutar proyectos de interés general o cuando el Estado necesite ocupar casas o locales por necesidades de guerra.

El dueño del inmueble está obligado a acreditar ante la Oficina de Regulación de Precios y Abastecimiento la ocupación para habitación propia o el hecho de la reedificación dentro de los treinta días siguientes al desalojo del inquilino respectivo en el primer caso y dentro de los noventa días en el segundo. El Estado, la Provincia, el Municipio y los organismos autónomos no podrán en ningún caso ser obligados a desalojar las casas y locales que ocupen, mientras se encuentren al corriente en el pago de los correspondientes alquileres.

Si el arrendador o subarrendador se negare a recibir el importe del alquiler, se tendrá éste por pagado a todos los efectos, y libre el inquilino de toda responsabilidad, mediante el depósito del alquiler, sin otra formalidad, en el Juzgado correspondiente.

ARTICULO X.—En ningún caso podrá exceder el importe de las fianzas que se presten por el alquiler de viviendas, de la renta de un mes, cualquiera que sea el plazo y el precio del arrendamiento, sin que a pretexto de servicios especiales pueda el arrendador retener en su poder mayor cantidad por el mencionado concepto.

ARTICULO XI.—Excepto en lo dispuesto en este Decreto, regirán entre las partes las estipulaciones convenidas en los contratos de arrendamiento, conforme a las disposiciones del derecho común. Será nulo todo pacto estipulado en contrario, o que contenga la renuncia a los beneficios del presente Decreto.

ARTICULO XII.—Los que infringieren las disposiciones de este Decreto, incurrirán en la multa penal de ciento ochenta y una a dos mil cuotas, autorizadas por el inciso 3 del Apartado A, del Artículo 17 del Acuerdo-Ley número 5 de de 1942, con el apremio personal por falta de pago que autoriza el Apartado C del propio Artículo; las cuales penas serán impuestas por el Tribunal de Urgencia que corresponda.

ARTICULO XIII.—Se dejan sin efecto los Decretos y disposiciones anteriores, en lo que se opongan a lo establecido en el presente De-

creto, que comenzará a regir a partir de la fecha de su publicación en la GACETA OFICIAL.

El Ministro de Estado o Justicia y el Director de la Oficina de Regulación de Precios y Abastecimiento, quedan encargados de hacer cumplir este Decreto.

Dado en el Palacio de la Presidencia, en La Habana, a los veintiocho días del mes de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro.

Jorge Mañach,
Ministro de Estado.

Anselmo Alliegro,
Primer Ministro.

F. BATISTA,
Presidente.

ACLARA LA PERMANENCIA DEL INQUILINO EN EL LOCAL ARRENDADO

DECRETO No. 1155 DE ABRIL 29 DE 1944, publicado en la Gaceta Oficial No. 236, del día 29 del mismo mes y año. Tomo VIII, pág. 6977.

Modifica el Artículo IX del Decreto 804 de marzo 28 de 1944, aclarando la permanencia del arrendatario o sub-arrendatario en el local arrendado.

POR CUANTO: El Gobierno velando por el bienestar del pueblo dictó el Decreto número 804 de 28 de marzo del año en curso, promulgado en la GACETA OFICIAL del 29 del propio mes, en que declaró de primera necesidad, mientras dure el actual estado de guerra, el uso o disfrute de las casas o locales destinados a habitación, oficina, establecimientos industriales y comerciales, etc., por los fundamentos y para las finalidades en dicho Decreto expresados, que se dan ahora por reproducidas, especialmente en cuanto se especifica que debido a las condiciones anormales creadas por la guerra, debe incluirse el precio de la habitación en el régimen de control de precios, por su importancia en el costo de la vida.

POR CUANTO: Se han presentado en la práctica distintas dificultades para la aplicación del Decreto No. 804 del año en curso, por diferencias en la interpretación del mismo, que pudieran anular los propósitos beneficiosos que lo inspiraron, especialmente el que se refiere a garantizar al arrendatario o sub-arrendatario su permanencia en el local arrendado, la cual sólo debe ser anulada en los casos a que se refiere el Artículo IX del mencionado Decreto No. 804, restrictivamente interpretado por tratarse de una excepción, y cuando no quepa duda, de la necesidad o mayor conveniencia de la ocupación del local por el propietario, o de la realidad de su reedificación.

POR CUANTO: Es obligación del Gobierno, procurar que las medidas dictadas para beneficio general sean de interpretación clara, con objeto de facilitar su desenvolvimiento en beneficio de los intereses protegidos.

POR TANTO: En uso de las facultades que me están conferidas por los Acuerdos-Leyes Nros. 5 y 6 de 20 de enero, el número 9 de 4 de febrero y los Nros. 11, 12 y 13 de 5 de febrero, todos de 1942, a propuesta

del Ministro de Estado, oído el parecer del Ministro de Justicia, por recomendación de la Junta de Economía de Guerra, y asistido del Consejo de Ministros,

Resuelvo:

ARTICULO 1.—El Artículo IX del Decreto 804 de 28 de marzo de 1944, se entenderá redactado así:

“ARTICULO IX.—El precio regulado por este Decreto garantiza al arrendatario o sub-arrendatario su permanencia en el local arrendado en tanto lo satisfaga en los vencimientos señalados por los respectivos contratos, excepto en los casos siguientes:

“a) Cuando el propietario necesite el local arrendado para vivienda suya o de sus ascendientes o descendientes o para establecer en él su propia industria ejercida por ellos mismos.

“b) Cuando el arrendador dueño del inmueble arrendado lo reclama para reedificarlo.

“En estos casos deberá el propietario requerir al arrendatario con dos meses de anticipación si se trata de viviendas, y con cuatro meses si se trata de oficina, establecimiento mercantil o industrial. Si el arrendatario no abandonase o dejase el local a la disposición del propietario, éste tendrá derecho a acudir a los Jueces Municipales de Primera, Segunda y Tercera Clase, del lugar en que se halla situada la finca, según proceda, para ejercitar los derechos declarados en este Decreto, y el arrendatario deberá ser oído en este juicio sin perjuicio del derecho de que se crea asistido, que podrá reclamar también, compareciendo ante esos Juzgados según proceda. Los antes mencionados casos comprendidos en las letras a) y b) no se entenderá que constituyen causales de desahucio exigibles mediante la simple declaración del demandante, sino que constituyen derechos cuya virtualidad legal debe ser previamente declarada por el Juez competente antes de procederse al desahucio; y en los casos mencionados en que el propietario reclame el local el Juez competente deberá decidir en juicio contradictorio si existe o no la necesidad real del propietario para ocupar el local y si está justificado que se va a hacer la reedificación o la reconstrucción. Únicamente después de ser firme la sentencia que se dictase a favor del propietario podrá éste proceder en juicio de desahucio contra el inquilino.

“Corresponderá a los Jueces Municipales de Primera, Segunda y Tercera Clase del lugar en que se halle situada la finca el conocimiento en primera instancia de los juicios que versaren sobre los derechos declarados en este Decreto, sin que pueda invocarse otra regla de competencia. Las cuestiones que se promuevan en relación con los derechos declarados en el presente Decreto se sustanciarán por los trámites del juicio verbal y preferentemente a cualesquiera otros asuntos.

“El propietario o dueño del inmueble está obligado a acreditar, después del desahucio y del desalojo, y ante el propio Juzgado que conoció del juicio, que ha ocupado el inmueble para los fines que lo solicitó, en

SUSPENDE LOS LANZAMIENTOS DE FINCAS URBANAS AL ABONAR LA RENTA ADEUDADA

DECRETO No. 304 DE FEBRERO 1 DE 1945, publicado en la Gaceta Oficial No. 75, del mismo día mes y año. Tomo III, pág. 2305.

Suspende los lanzamientos de fincas urbanas siempre que el arrendatario o subarrendatario abone en cualquier momento antes del acto del lanzamiento, la renta que estuviere adeudando.

Por cuanto: Al cesar la vigencia de determinados preceptos de la legislación sobre alquileres, el Gobierno dictó el Decreto número 804, de 28 de marzo del pasado año, modificado posteriormente por el número 1155 de 29 de septiembre siguiente, en los que, en el ejercicio de las facultades excepcionales que le había otorgado la legislación dictada con motivo del estado de emergencia se dispusieron ciertas medidas que, en la práctica, no han resultado suficientes para resolver algunos problemas surgidos con motivo de la escasez de alojamiento, debido al exceso de población producido por causa de la guerra.

Por cuanto: El Congreso no ha adoptado una legislación que sustituya a la antes expresada, y no encontrándose ese Cuerpo reunido, es necesaria la acción del Gobierno para adoptar medidas provisionales tendientes a resolver los problemas a que se ha hecho referencia, sin perjuicio del derecho de los propietarios a percibir el producto de sus bienes.

Por tanto: En uso de las facultades que me están conferidas por el Acuerdo-Ley número 5, de 20 de enero de 1942, a propuesta del Ministro de Justicia y asistido del Consejo de Ministros,

Resuelvo:

Primero: Suspender hasta tanto el Congreso legisle sobre la materia, los lanzamientos de fincas urbanas, que hayan sido dispuestos o que se dispusieren, siempre que el arrendatario o subarrendatario abone, en cualquier momento anterior al acto del lanzamiento, la renta que estuviere adeudando.

Segundo: Si el arrendador o subarrendador se negare a recibir el importe del alquiler, se tendrá éste por pagado a todos sus efectos, mediante la consignación que se haga de dicho alquiler en el Juzgado que conozca del juicio de desahucio y a disposición del arrendador o subarrendador, en su caso.

Tercero: Cuando el demandado fuere un subarrendador, cualquiera de los subarrendatarios podrá impedir el desalojo del local que tenga tomado en subarrendamiento, siempre que consignare en el Juzgado que conozca del juicio y a disposición del que figurare como actor en el mismo, la renta correspondiente al referido local, entendiéndose por tal la que conste en la última declaración trimestral presentada por el subarrendador en la Administración Municipal para el abono del impuesto por la industria de subarrendamiento, de acuerdo con lo prevenido en la Ley de 15 de agosto de 1936.

Dado en el Palacio de la Presidencia, en La Habana, a primero de febrero de 1945.

RAMON GRAU SAN MARTIN,
Presidente.

Carlos E. de la Cruz,
Ministro de Justicia.

Félix Lancís,
Primer Ministro.

Miguel Angel Rodríguez Abreu

PROFESOR MERCANTIL

— Y —

PERITO MERCANTIL Y CALIGRAFO

**INFORMES PARTICULARES Y A LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA
S O B R E**

Tasaciones de Bienes Muebles e Inmuebles.

Costos de Producción y Gastos de Artículos Importados.

Peritación Caligráfica.

Reconocimiento de Productos.

Contabilidad en General.

Recursos sobre Materia Fiscal.

Gestiones de Asuntos Mercantiles, Judiciales y Administrativos.

Consultas sobre Regulación de Precios y Abastecimiento de Cuba
y de los Estados Unidos.

Traducciones.

Industria No. 274.

Teléf. A-8183

LA HABANA

DR. ELADIO GONZALEZ

ABOGADO

INDUSTRIA 274.

HABANA.

TEL. A-8183

LAWRENCE R. MORTON

PROFESOR DE INGLES

CLASES INDIVIDUALES

INDUSTRIA 274 - HABANA - TELEF. A-8183

Anuarios de Información Fiscal, Judicial, Social y Administrativa

VOLUMEN II

DIRECTOR:

PROF. MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ ABREU

Jefe de Despacho de la Sección de Precios de la O. R. P. A.

COLABORADOR - ASESOR:

EUDALDO BONET RUIZ

*Asesor para Precios de los Artículos de Importación de la O. R. P. A.
Ex-Secretario de Comercio.*

REGULACION DE PRECIOS Y ABASTECIMIENTO

PROLOGO Y APENDICE

SEGUNDO CEBALLOS PAREJA

*Jefe de la Sección de Materiales de Construcción e Industrias
de la O. R. P. A.*

MATERIA JUDICIAL E INTERPRETACIONES LEGALES

DR. RAUL MENDEZ PIREZ

*Jefe del Departamento Legal de la Sección de Observancia
y Cumplimentación de la O. R. P. A.*

MATERIAS QUE CONTIENE:

Leyes, Decretos-Leyes, Acuerdos-Leyes, Decretos y Resoluciones dictadas por los distintos Organismos del Estado a consecuencia de la Guerra y concernientes a la Regulación de Precios y Abastecimiento de los Artículos de Primera Necesidad. Apéndices: Disposiciones dictadas por la "OFFICE OF PRICE ADMINISTRATION" de los Estados Unidos de Norte América.

COMPILADAS HASTA JUNIO 20 DE 1943.

DEPOSITO Y DISTRIBUCION:

INDUSTRIA NO. 274. - TELEF. A-8183

LA HABANA-CUBA

1943

Contiene 576 páginas.

Precio: \$5.00